

# DOCUMENTO PROGRAMMATICO UPPI

**Le statistiche ci dicono che in Italia circa l'80% dei cittadini è proprietario dell'appartamento in cui abita e che il mercato immobiliare è in ripresa dopo alcuni anni di sofferenza.**

Tale ripresa dipende da svariati fattori, non ultimo l'ondivago andamento della borsa che dopo aver creato milioni di cittadini ricchi, ora sta subendo un'inversione di tendenza con picchi negativi senza precedenti che consigliano i cittadini a muovere i propri capitali verso il mattone che comunque non tradisce mai, anche durante gli anni cosiddetti bui (recessione, instabilità politica, pressione fiscale, tangentopoli).

Il mercato immobiliare, specialmente nelle compravendite, sta andando bene; le previsioni parlano di 800mila contratti che dovrebbero essere conclusi nel 2001, superando così il risultato già apprezzabile del 1999 e del 2000 rispettivamente con 700.000 e 750.000 compravendite, anche grazie all'ormai avviata procedura di dismissione delle case degli enti pubblici, che dovrebbero portare nelle casse degli enti ben 30 mila mld nei prossimi anni. Alcuni esperti dicono che ben 114 mila mld si sono riversati nel mercato della casa tra il 1999 e il 2000. Per il 51,4% dei casi si è trattato di acquisti nell'ottica della prima casa o della manutenzione abitativa; sono sempre più infatti gli italiani che, nonostante la lieve risalita dei mutui bancari, hanno deciso di divenire proprietari dell'appartamento in cui vivono. Il 14,3% ha riguardato l'investimento della seconda casa; mentre il 16,2% dei casi si è orientato per l'acquisto della casa dei propri figli ed infine il 18,1% è convogliato verso l'investimento vero e proprio. Non potrà sfuggire che oggi, per alcune frange di mercato, un reddito al 7% che dà l'immobile, è da considerarsi più che buono, considerato che è un bene-rifugio ove l'inflazione strisciante è imponente. La casa, quindi, per gli italiani non è solo il luogo dove vivere, ma è un investimento, un'ancora di salvezza che all'occorrenza può trasformarsi in un "salvadanaio". Ma, contrariamente a questa tendenza del cittadino italiano, la casa, sotto ogni latitudine governativa, fatta qualche timida eccezione, è stata sempre vessata da una pressione fiscale senza uguali in altre nazioni. In Inghilterra, Germania ed Austria la casa è esclusa dal reddito della persona fisica. In Francia addirittura non è prevista la tassazione diretta sulla casa non locata, in Spagna si possono dedurre le spese di manutenzione, quelle per l'amministrazione nonché le imposte locali. Negli Stati Uniti l'abitazione principale è esente da tasse e per le seconde case si possono dedurre le spese realmente sostenute.

In Italia, solo dopo anni di battaglie, l'UPPI è riuscita ad ottenere la detassazione completa IRPEF sulla prima casa, ma non è sufficiente perché tutto il sistema fiscale incide negativamente sul comparto immobiliare. Dal 1980 fino all'inizio di questa legislatura sono stati emanati 2900 provvedimenti in materia fiscale di cui 900 leggi e decreti o legislativi e 2000 fra decreti ministeriali e regolamenti; vi sono 23 milioni di dichiarazioni dei redditi, 5 milioni di dichiarazioni IVA, 5 milioni di atti del registro e 140 milioni di versamenti. La gestione amministrativa risulta complessa e confusa: 1770 uffici e 70 mila dipendenti dell'amministrazione civile, oltre ai 65 mila della Guardia di Finanza. Un contenzioso enorme come ben 3,2 milioni di ricorsi pendenti ed il risultato paradossale è che il 97% del gettito è assicurato dal meccanismo dei sostituti di imposta e della autotassazione. In tutto questo, la proprietà immobiliare paga allo Stato circa 70 mila mld l'anno, mentre per l'ICI ben 18 mila mld l'anno, una bella fetta se si pensa che il bilancio annuale dello stato è di circa 210 mila mld l'anno.

I piccoli proprietari, che hanno la sfortuna di avere il cosiddetto "bene al sole" sono costretti a mantenere gran parte di questo faraonico bilancio non avendo in cambio un giusto riconoscimento e tutela. Ma è attraverso un viaggio nel sistema casa che balzano agli occhi le considerazioni che non c'è mai stata una vera e propria politica a 360 gradi sulla casa e che vi

sono stati conseguentemente una miriade di interventi (tampone) legislativi che non hanno fatto un bene alla piccola proprietà

Insomma il Broccardo "casa amara casa", introvabile, sempre tassata, sempre e comunque compressa da mutui ipotecari, esecuzioni di sfratto ingessate, non può più essere sopportato. Ed allora l'UPPI nella situazione attuale ritiene che tutti gli argomenti relativi alla casa, già di per sé vasti e complessi, siano regolati da una normativa omogenea, armonica, tesa comunque a favorire non solo il mercato delle locazioni, ma l'acquisto, l'amministrazione, la fiscalità e tutto quanto necessario per rendere finalmente il pianeta casa politicamente e socialmente all'altezza di una nazione europea.

L'UPPI ritiene che vi sia la necessità di:

- **Un intervento sulla proprietà.**
- **Un intervento sul mercato delle locazioni.**
- **Un intervento sulla disciplina fiscale.**

Per **intervento sulla proprietà** si intende: rivedere la normativa del condominio, praticamente vetusta ed insufficiente; la trasparenza nei trasferimenti immobiliari a tutela delle parti e degli agenti in affari e mediazione; la riapertura dei termini sui piccoli abusi edilizi, la istituzione del Fascicolo del Fabbricato.

Per **intervento sul mercato delle locazioni** si intende: un riordino della normativa L.431/98 per alcune tipologie contrattuali, di una nuova legge per le locazioni non abitative, una procedura di sfratti snella ed efficace.

Per **intervento sulla disciplina fiscale** si intende: agevolazioni per i trasferimenti immobiliari; eliminazione delle imposte sulle donazioni e successioni; cessione dei terreni agricoli con particolare riferimento alla prelazione, riduzione dell'IVA nella edilizia; la detrazione IRPEF dell'ICI e di interessi passivi sui mutui; interventi di recupero del patrimonio edilizio; agevolazioni ai fini ICI; rivisitazione della legge sul nuovo catasto.

Questi sono gli argomenti su cui il nuovo governo ed il legislatore dovranno affrontarsi.

Diceva J.J. Rousseau: "Chi ora intraprende l'organizzazione di un popolo deve sentirsi capace di mutuare la natura umana, di trasformare ogni individuo, che per sé stesso è un tutto perfetto ed autonomo, in parte di un tutto più grande, da cui questo individuo riceve in qualche modo la vita e l'essere. Mentre il legislatore è sotto tutti gli aspetti un uomo straordinario nello Stato".

**Avv. Maurizio BARBIERO  
PUCCI**

**Avv. Fabio**

**Presidente Nazionale UPPI**

**Segretario Generale UPPI**